

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie opracowania programu funkcjonalno – użytkowego budynku przy Rawskiej 10 w Rzgowie (działka nr ewid. 4529) w ramach zadania zapisanego w budżecie Gminy pn.: „Opracowanie PFU budynku przy Rawskiej 10 w Rzgowie”.

Opracowanie jest wykonywane w celu ogłoszenia postępowania przetargowego na roboty budowlane w formule zaprojektuj i wybuduj.

W PFU należy uwzględnić opracowanie dokumentacji projektowej oraz pełnienie nadzoru autorskiego, uzyskanie decyzji administracyjnych na realizację inwestycji, a także innych niezbędnych pozwoleń, uzgodnień, map, opinii i ekspertyz o ile będą wymagane. Należy określić planowane koszy prac projektowych, koszty robót budowlanych oraz robót konserwatorskich.

Należy przewidzieć wykonanie m.in.:

- aktualnej mapy do celów projektowych w wersji graficznej i numerycznej,
- uzgodnienie robót z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- projektu zagospodarowania terenu,
- projektu architektoniczno-budowlanego,
- projektu wykonawczego,
- przedmiaru robót odrębnie dla każdej z branży,
- kosztorysów Inwestorskich odrębnie dla każdej z branży,
- szczegółowych Specyfikacji Technicznych Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych,
- innych opracowań, projektów, uzgodnień i opinii wymaganych odrębnymi przepisami, koniecznych do należytego zrealizowania przedmiotu umowy (nie ujętych powyżej).

Zgodnie z zapisami § 33 ust. 2 pkt 3 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rzgów, zatwierdzonego uchwałą nr XI/95/2003 przez Radę Gminy Rzgów w dniu 22 lipca 2003 r. teren, na którym zlokalizowany jest przedmiotowy budynek, oznaczony został symbolem AMM i przeznaczony pod zabudowę mieszkaniowo-usługową o tradycyjnym charakterze małomiasteczkowym, dla których ustalenia zawarte są w § 9 ust. 1 pkt 2 i ust. 2 pkt 1 i 2 powołanego powyżej planu miejscowego. Ponadto dla ochrony historycznego zespołu urbanistycznego o charakterze małomiasteczkowym, plan miejscowy ustala strefę ochrony układu rozplanowania i zabytkowych obiektów architektonicznych Rzgowa.

Budynek niezamieszkały, ustawiony frontem do drogi. Wykonany z cegły pokrytej tynkiem na elewacji. Z zewnętrznej strony widoczne liczne obdarcia tynku. Dach pokryty w połowie płytami eternitowymi, a na części blachodachówką. Okna niejednolite koloru zielonego z podziałami.

Plan prac przewiduje: wzmocnienie oraz izolacje fundamentów. Parter i poddasze użytkowe: zerwanie drewnianych posadzek, wykonanie nowej podbudowy i nowych posadzek, zerwanie tynków piaskowo-wapiennych i wykonanie nowych tynków, wymiana stolarki drewnianej: drzwiowej i okiennej, usunięcie istniejących podsufitek, naprawa i wymiana stropów. Dach: usunięcie pokrycia dachowego w tym płyt azbestowych, usunięcie starej i wymiana całej więźby dachowej. Wykonanie robót elewacyjnych z termomodernizacją (za zgodą konserwatora zabytków). Wykonanie nowych wszystkich instalacji wewnętrznych, przebudowa schodów i klatki schodowej, odtworzenie przejazdu bramowego, utwardzenie ciągu pieszo-jezdnego, usunięcie samosiejek z terenu i zagospodarowanie całości terenu.

Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków wskazuje następujące wytyczne dla przedmiotowego obiektu:

- w celu zahamowania dalszej degradacji obiektu należy dokonać odtworzenia elementów więźby dachowej wraz z pokryciem dachowym. Z punktu widzenia konserwatorskiego zasadnym będzie odtworzenie pokrycia z dachówki ceramicznej w kolorze ceglonym,
- należy wykonać opinię techniczną istniejących stropów w celu podjęcia decyzji o ich pozostawieniu oraz odtworzyć brakujące części (dopuszcza się zastosowanie stropów monolitycznych),
- należy dokonać osuszenia oraz wykonać niezbędne izolacje,
- należy sporządzić opinię techniczną dotyczącą uszkodzeń konstrukcji budynku, ustalić przyczyny i zaprojektować naprawę,
- w zakresie elewacji zaleca się przeprowadzenie kwerendy archiwalnej obejmującej pierwotny wygląd budynku, zaleca się przywrócenie elementów utraconych,
- zbędne okablowanie na elewacjach należy usunąć, natomiast nowe instalacje prowadzić w sposób niewidoczny,
- należy zachować kształt i rozmiar otworów okiennych oraz odtworzyć stolarkę okienną z zachowaniem historycznych podziałów oraz pierwotnego materiału i kolorystyki. W celu ustalenia pierwotnej kolorystyki stolarki (okiennej i drzwiowej) należy wykonać badania stratygraficzne. Okna w najlepszym stanie zachowania należy poddać pracom konserwatorskim i pozostawić jako tzw. świadka historii,
- należy zachować i poddać pracom konserwatorskim wewnętrzną stolarkę otworową o konstrukcji ramowo-płycinowej z historycznymi okuciami (zawiasy) oraz zabiegową drewnianą klatkę schodową z balustradą tralkową i profilowanym pochwytem z wykonaniem badań konserwatorskich tych elementów wraz z sporządzeniem programu prac konserwatorskich, opracowanego przez dyplomowanego konserwatora dzieł sztuki,
- dopuszcza się docieplenie ścian od wewnątrz, docieplenie dachu, podłogi na gruncie oraz dołożenie dodatkowego pakietu szybowego w oknach,
- dopuszcza się wprowadzenie nowej funkcji do budynku pod warunkiem zachowania istniejącej artykulacji elewacji oraz historycznego charakteru obiektu.

Wytyczne dotyczące realizacji przedmiotu zamówienia:

- a) w trakcie całego procesu opracowania PFU Wykonawca będzie zobowiązany do dokonywania konsultacji i uzgodnień z Zamawiającym,
- b) w trakcie postępowania przetargowego w formule zaprojektuj/wybuduj Wykonawca będzie zobowiązany do udzielania odpowiedzi na pytania dotyczące treści opracowanego PFU. O terminie ogłoszenia przetargu Zamawiający poinformuje Wykonawcę na piśmie,
- c) Wykonawca będzie zobowiązany do wykonania usług objętych niniejszym zamówieniem zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności:
 - Ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
 - Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego,
 - Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 29 grudnia 2021r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania

planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym,

- Ustawą Prawo Budowlane,
 - Ustawą Prawo Zamówień Publicznych,
 - innych aktów prawnych niezbędnych do prawidłowego wykonania umowy,
- d) przy realizacji zamówienia należy stosować wytyczne miejscowego planu dla tego obszaru Gminy Rzgów oraz wytyczne Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- e) PFU powinno być wykonane w stanie kompletnym z punktu widzenia celu, któremu ma służyć oraz zgodnie z umową, a także obowiązującymi przepisami i normami,

Termin realizacji – **do 2 miesięcy od podpisania umowy.**

Sposób sporządzenia dokumentacji:

Dokumentację należy przekazać zamawiającemu w wersji papierowej w dwóch egzemplarzach i w wersji elektronicznej – edytowalny dokument tekstowy i PDF.